

VITALITÄTSPRÜFUNG

TEIL 2

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT IM RAHMEN DER DORFENTWICKLUNGSPLANUNG

ZUKUNFTS-CHECK FÜR DAS DORF: **Kefferhausen**





1. Innenentwicklungspotenzial

1.1 Gebäudepotenzial für Umnutzung im Ortskern, Umnutzungseignung – Erfassung und Bewertung

	Anzahl	Anteil [%]	
Gebäudebestand im Ortskern des Untersuchungsortes	601	100 %	
• davon Wohngebäude	140	23%	
• davon Wirtschafts- und Nebengebäude	415	69%	
Gebäudeleerstand im Ortskern des Untersuchungsortes	6	1%	
• davon Wohngebäude	5	3,6%	
• davon Wirtschafts- und Nebengebäude	1	0%	
Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“)	3	0%	
Bewertung Leerstand	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Anteil leer stehender und untergenutzter Gebäude	mehr als 20 % des Gebäudebestandes <input type="checkbox"/>	10 – 20 % des Gebäudebestandes <input type="checkbox"/>	weniger als 10 % des Gebäudebestandes <input checked="" type="checkbox"/>
<p><u>Umnutzungseignung, Gesamteinschätzung:</u> <i>(Bauzustand / -substanz der leer stehenden und untergenutzten Gebäuden im Ortskern des Untersuchungsortes)</i></p> <p>Die leerstehenden Gebäude sollen i. d. R. durch Sanierung oder Abriss und Neubau wieder der Wohnnutzung zugeführt werden. Eine Nachnutzung konnte bisher aus unterschiedlichen Umsetzungshemmnissen nicht durchgeführt werden.</p>			
Faktor Bauzustand	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Bauzustand / -substanz der leer stehenden und untergenutzten Gebäuden im Ortskern (nach Augenschein und ggf. Aussagen vorhandener Unterlagen, Planungen etc.)	gute Umnutzungseignung überwiegend gute bauliche Substanz <input checked="" type="checkbox"/>	bedingte Umnutzungseignung sowohl gute als auch geringwertige bauliche Substanz <input type="checkbox"/>	schlechte Umnutzungseignung überwiegend geringwertige bauliche Substanz <input type="checkbox"/>
Ergebnis Gebäudepotenzial Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bewertungsregeln: Zu einer Auf- oder Abstufung kommt es, wenn die Bewertung Leerstand Hoch (3) oder Gering (1) und gleichzeitig der Faktor Bauzustand die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf Mittel (2).

Beispiel: Bewertung Leerstand Hoch (3), Faktor Bauzustand Gering (1) → Ergebnis Gebäudepotenzial: Mittel (2)

Bei allen anderen Konstellationen ist die Bewertung Leerstand ausschlaggebend.



1.2 Flächenpotenzial für Umnutzung im Ortskern – Erfassung und Bewertung

		[ha]	Anteil [%]
Fläche Ortskern		14,22	100 %
<ul style="list-style-type: none"> davon Baulücken davon Brachflächen davon frei werdende Flächen (bei akut schlechter Bausubstanz – Abbruch) 	Anzahl:	0,15	1,1%
		0	0%
		0,32	2,3%
Summe Flächenpotenzial		0,47	3,4%
Bewertung Baulücken	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Flächenpotenzial für Umnutzung (v. a. Baulücken)	mehr als 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <input type="checkbox"/>	10 – 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <input type="checkbox"/>	weniger als 10 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <input checked="" type="checkbox"/>
<p>Umnutzungseignung, Gesamteinschätzung: (generelle Eignung des vorhandenen Flächenpotenzials zur Umnutzung / Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freifläche etc.)</p> <p>Einige Flächen mit Umnutzungspotenzial bestehen. Diese können/ sollen in der Regel einer Nachnutzung als Wohnbauflächen zugeführt werden. Vereinzelt sind Nutzungen als private Freiflächen denkbar. Eine Entwicklung als öffentliche Grün- oder Freiräume ist nicht absehbar.</p>			
Faktor Eignung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Generelle Eignung des vorhandenen Flächenpotenzials zur Umnutzung / Nachverdichtung	wenig funktionale Zwänge gegeben; sehr flexible Umnutzung / Nachverdichtung möglich <input checked="" type="checkbox"/>	in Teilbereichen sind funktionale Zwänge für die Umnutzung / Nachverdichtung gegeben <input type="checkbox"/>	starke Zwänge gegeben; wenig Flexibilität in der Nachverdichtung <input type="checkbox"/>
Ergebnis Flächenpotenzial Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bewertungsregeln: Zu einer Auf- oder Abstufung kommt es, wenn die Bewertung Baulücken Hoch (3) oder Gering (1) und gleichzeitig der Faktor Eignung die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf Mittel (2).

Beispiel: Bewertung Baulücken Hoch (3), Faktor Eignung Gering (1) → Ergebnis Flächenpotenzial: Mittel (2)

Bei allen anderen Konstellationen ist die Bewertung Baulücken ausschlaggebend.



1.3 Veränderungspotenzial der Sozialstruktur – Erfassung und Bewertung¹

		Anzahl	Anteil [%]
Wohngebäude im Ortskern des Untersuchungsortes		140	100 %
<ul style="list-style-type: none"> davon Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden 		34	24
Bewertung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei EW über 65 Jahre bewohnt werden	mehr als 20 % der Wohngebäude <input checked="" type="checkbox"/>	10 – 20 % der Wohngebäude <input type="checkbox"/>	weniger als 10 % der Wohngebäude <input type="checkbox"/>
Landwirtschaftliche und / oder gewerbliche Betriebe im Ortskern des Untersuchungsortes		16	100 %
<ul style="list-style-type: none"> davon Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge 		7	44
Bewertung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	mehr als 50 % der Betriebe <input type="checkbox"/>	20 – 50 % der Betriebe <input checked="" type="checkbox"/>	weniger als 20 % der Betriebe <input type="checkbox"/>
Ergebnis Veränderungspotenzial Ortskern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

¹ Aus Datenschutzgründen kann hier nur auf freiwillig gegebene Informationen zurückgegriffen werden.



1.4 Städtebauliche Empfindlichkeit des Ortskerns – Bewertung

Die Erfassung hat den Charakter einer Kurzbeschreibung mit Aussagen, die einen groben Eindruck von der städtebaulichen Situation und Qualität des jeweiligen Ortes vermitteln sollen. Die Bewertung erfolgt nach Augenschein.

Kriterium	Hoch (1)	Mittel (2)	Gering (3)
Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Bauformen, Dachlandschaft)	hohe Regelmäßigkeit der Gebäudeanordnung, hohe Anzahl einheitlicher Bauformen, klare Baulinien <input type="checkbox"/>	in Teilbereichen Regelmäßigkeiten gegeben (z. B. Baulinien entlang von Straßenzügen / Ensembles) <input checked="" type="checkbox"/>	starker Wechsel von Gebäudeanordnungen und Bauformen <input type="checkbox"/>
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	im Ortskern prägnante Freiflächen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden <input type="checkbox"/>	in Teilbereichen (kleinere) Freiflächen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>	geringe strukturelle Bedeutung der Freiflächen <input type="checkbox"/>
Zustand der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	historische Siedlungsform noch sehr gut erkennbar und für das Ortsbild prägend <input type="checkbox"/>	in Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen / Beeinträchtigungen <input checked="" type="checkbox"/>	historische Siedlungsform nicht mehr oder kaum noch erkennbar <input type="checkbox"/>
regionaltypische und historische Bausubstanz (regionaltypisches Bauen)	hoher Anteil regionaltypischer / historischer Gebäude, nur wenige Neu- und Ersatzbauten <input type="checkbox"/>	Mischung aus regionaltypischen / historischen Gebäuden sowie Neu- und Ersatzbauten <input checked="" type="checkbox"/>	kaum noch regionaltypische oder historische Gebäude vorhanden <input type="checkbox"/>
Bauzustand des gesamten Ortskerns	hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz <input type="checkbox"/>	Mischung aus sanierter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz <input checked="" type="checkbox"/>	hoher Anteil an schlechter bzw. sanierungsbedürftiger Bausubstanz <input type="checkbox"/>

Spielraum zur Innenentwicklung (Nutzung Potenzial)	geringer Spielraum	teils geringerer, teils höherer Spielraum	höherer Spielraum
Ergebnis Städtebauliche Empfindlichkeit Ortskern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bewertungsregeln: Im Gegensatz zu den vorherigen, auf das Potenzial bezogenen Betrachtungsfeldern ist die städtebauliche Empfindlichkeit ausschließlich auf qualitative Aussagen ausgerichtet. Bei der städtebaulichen Empfindlichkeit setzt die Bewertung „Hoch“ den Spielraum zur Nutzung des Innenentwicklungspotenzials in Bezug auf den Eingriff in das Ortsbild herab (folglich 1), während die Bewertung „Gering“ einen höheren Spielraum ermöglicht (folglich 3).

Die Bewertung erfolgt nach Augenschein, insofern wird neben den Akteuren vor Ort die Einbindung eines städtebaulichen Experten empfohlen.

Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.



2. Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung

2.1 Angebotssituation

Maßgeblich für die Angebotssituation sind neben den Gebäude- und Flächenpotenzialen deren Verfügbarkeit und baurechtliche Vorgaben.

Kriterium	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Verfügbarkeit des Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung (Besitzverhältnisse, Mitwirkungs- / Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit <input type="checkbox"/>	überwiegend geringe Verfügbarkeit <input checked="" type="checkbox"/>
Verfügbarkeit des Flächenpotenzials zur Innenentwicklung (Besitzverhältnisse, Verkaufsabsichten, Mitwirkungs- / Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit (hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer) <input type="checkbox"/>	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit (teils hohe, teils geringe Mitwirkungsbereitschaft) <input type="checkbox"/>	überwiegend geringe Verfügbarkeit (geringe Mitwirkungsbereitschaft) <input checked="" type="checkbox"/>
Spielraum aufgrund baurechtlicher Zwänge bzw. vorgegebener Siedlungsstruktur	geringe Zwänge durch Siedlungsstruktur <input checked="" type="checkbox"/>	teils geringere, teils stärkere Zwänge <input type="checkbox"/>	starke Zwänge durch Siedlungsstruktur <input type="checkbox"/>
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde (Finanzausstattung, Förderinstrumente, Baurecht etc.)	gute Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde <input checked="" type="checkbox"/>	bedingte Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde <input type="checkbox"/>	keine Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde <input type="checkbox"/>
Ergebnis Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Angebotssituation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bewertungsregeln: Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.



2.2 Nachfragesituation

Generell bezieht sich die Bewertung zur Abschätzung der Nachfragesituation sowohl auf objektive Kriterien (Lage, Wanderungsbilanz – siehe Bestandsanalyse) als auch auf subjektive Einschätzungen (regionale Nachfrage, Bedarf der eigenen Bevölkerung).

Kriterium	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Nähe zu Verdichtungsräumen ◆ Verkehrsanbindung ◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich (10-15 km) ◆ naturräumliche Attraktivität (Tourismus, Naherholung) 	hoher lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Verdichtungsraum oder/und in unmittelbarer Nähe zu überregionaler Verkehrsachse oder/und zu attraktivem Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Übernachtungstourismus <input type="checkbox"/>	geringer lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Einflussbereich eines Verdichtungsraums oder/und in geringer Entfernung zu überregionaler Verkehrsachse, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Naherholung <input checked="" type="checkbox"/>	kein lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt abseits von Verdichtungsräumen und überregionalen Verkehrsachsen, fehlendes Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, keine besondere naturräumliche Attraktivität <input type="checkbox"/>
Entwicklung Wanderungsbilanz in den letzten Jahren	Zuzüge entwickeln sich stärker als Fortzüge <input type="checkbox"/>	Zu- und Fortzüge nehmen gleiche oder ähnliche Entwicklungen <input checked="" type="checkbox"/>	Fortzüge entwickeln sich stärker als Zuzüge <input type="checkbox"/>
Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)	es ist in Zukunft eine gute regionale Nachfrage zu erwarten <input type="checkbox"/>	es ist in Zukunft eine verhaltene regionale Nachfrage zu erwarten <input checked="" type="checkbox"/>	es ist in Zukunft keine bzw. nur noch eine sehr geringe regionale Nachfrage zu erwarten <input type="checkbox"/>
Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)	es ist zukünftig ein hoher zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten <input type="checkbox"/>	es ist zukünftig ein geringer zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten <input checked="" type="checkbox"/>	es ist zukünftig kaum noch ein zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten <input type="checkbox"/>
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage begünstigend <input checked="" type="checkbox"/>	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage verhalten positiv bis neutral <input type="checkbox"/>	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage behindernd <input type="checkbox"/>
Ergebnis Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Nachfragesituation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bewertungsregeln: Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.



3. Gesamtbewertung

Alle Kriterien im Überblick

Gesamtbewertung Bestand (siehe Vitalitätsprüfung Teil 1)	eher positiv	gleich bleibend	eher negativ
2.1 Demographische Entwicklung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.2 Verkehrsinfrastruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3 Gebäudesituation / Wohnumfeldqualität	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4 Wirtschaftsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5 Entwicklung Arbeitsmarkt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.6 Technische Infrastruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.7 Soziale Infrastruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.8 Versorgungsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.9 Finanzausstattung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ERGEBNIS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Gesamtbewertung Innenentwicklungspotenzial				Summe
Gebäudepotenzial	Hoch (9) <input type="checkbox"/>	Mittel (6) <input checked="" type="checkbox"/>	Gering (3) <input type="checkbox"/>	
Flächenpotenzial	Hoch (3) <input type="checkbox"/>	Mittel (2) <input checked="" type="checkbox"/>	Gering (1) <input type="checkbox"/>	
Veränderungs- potenzial Sozialstruktur	Hoch (6) <input checked="" type="checkbox"/>	Mittel (4) <input type="checkbox"/>	Gering (2) <input type="checkbox"/>	
Städtebauliche Emp- findlichkeit	Hoch (1) <input type="checkbox"/>	Mittel (2) <input checked="" type="checkbox"/>	Gering (3) <input type="checkbox"/>	
ERGEBNIS				16

- ◆ 7 – 11 Punkte: geringes Innenentwicklungspotenzial
- ◆ 11 – 15 Punkte: durchschnittliches Innenentwicklungspotenzial
- ◆ 16 – 21 Punkte: hohes Innenentwicklungspotenzial



Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung				Summe
Angebotspotenzial	Hoch (3) <input type="checkbox"/>	Mittel (2) <input checked="" type="checkbox"/>	Gering (1) <input type="checkbox"/>	
Nachfragepotenzial	Hoch (6) <input type="checkbox"/>	Mittel (4) <input checked="" type="checkbox"/>	Gering (2) <input type="checkbox"/>	
ERGEBNIS				6

- ◆ 3 – 4 Punkte: geringe, ungünstige Realisierungschancen
- ◆ 5 – 7 Punkte: durchschnittliche Realisierungschancen
- ◆ 8 – 9 Punkte: gute, günstige Realisierungschancen

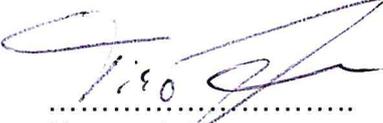
Hinweise zur Gewichtung der Einflussfaktoren

Die Realisierungsmöglichkeiten für die Innenentwicklung werden insbesondere durch die Nachfragesituation beeinflusst, weshalb diese gegenüber dem Angebot höher gewichtet ist.

Hinweise zur Interpretation der Bewertungsmatrix

Das Bewertungsergebnis „geringe, ungünstige Realisierungschancen“ bedeutet nicht, dass es keine Realisierungschancen gibt. Vielmehr gibt es Aufschluss darüber, dass aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen besondere Anstrengungen für die Innenentwicklung notwendig sind.

09.03.2021
.....
Datum


.....
Unterschrift



Stempel / Siegel